

VILLE DE DANNEMARIE

Département du Haut-Rhin - ALSACE



OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

SERVICE DE RESTAURATION RAPIDE

PREAMBULE :

La convention d'occupation temporaire se justifie par le fait que l'immeuble concerné par la présente est situé sur une partie du domaine public fluvial appartenant à Voies Navigables de France (VNF) et faisant l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial entre la Ville de Dannemarie et VNF. Le terme de cette convention est le 31 décembre 2030.

En conséquence, compte-tenu des circonstances particulières indiquées ci-dessus, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Le propriétaire consent à l'occupant, qui l'accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés sis 7 rue du Canal à DANNEMARIE (68210). La zone est dénommée Relais du Port. [...]

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION (plans en annexes)

Le Relais du Port est composé d'un chalet équipé d'une cuisine et de sanitaires (PMR). Une terrasse est aménagée et couverte (la terrasse est close et accessible PMR). Des toilettes indépendantes sont accessibles aux personnes handicapées (ce ne sont pas des toilettes supplémentaires). Un parking (de 9 places dont une PMR) est annexé. Le site est raccordé aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et au réseau de télécommunication.

Les équipements du chalet sont les suivants : lave-vaisselle, deux bacs de plonge, douchette, armoire de stockage, armoire réfrigérée, vitrine réfrigérée, micro-ondes, machine à café professionnelle, hotte, table en inox, caisse enregistreuse et piano de cuisine.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

L'occupant ne pourra utiliser les lieux occupés à titre précaire qu'à usage commercial ou artisanal pour les besoins de l'activité ci-après désignée : service de restauration rapide.

ARTICLE 4 – ETAT DE LIVRAISON

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les quinze jours suivant l'entrée dans les lieux, les parties procéderont à un état des lieux. A défaut, l'occupant sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de 10 ans. Elle prendra effet au 1er janvier 2021 et s'achèvera au 31 décembre 2030.

Chaque partie pourra mettre fin à la convention moyennant un préavis de six (6) mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 – REDEVANCE D'OCCUPATION

Le montant de base de la redevance d'occupation est fixé à 750 € payable par mois d'avance. Ce montant sera révisable chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction paru au 2^e trimestre de l'année précédant la révision.

ARTICLE 7 – ENTRETIEN ET REPARATION

L'occupant entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, pendant toute la durée de la convention, et les rendra à la sortie, en bon état. Les autres réparations sont à la charge du propriétaire. [...]

ARTICLE 8 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS

L'occupant aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués, sans le consentement exprès et écrit du propriétaire, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, aucun changement de distribution et aucune construction. Tous travaux, embellissements et améliorations faites par l'occupant, même avec l'autorisation du propriétaire, ne donneront lieu à une quelconque indemnité au profit de l'occupant. Il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux imposés par l'autorité administrative tels que la mise aux normes accessibilité ou sécurité incendie seront réalisés et supportés par l'occupant qui ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du propriétaire. [...]

ARTICLE 9 – GARNISSEMENT

L'occupant doit garnir et tenir gardés les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisante pour répondre du paiement de l'indemnité d'occupation et de l'exécution des conditions de la présente convention.

ARTICLE 10 – OCCUPATION - JOUISSANCE

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et à ses frais sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, fumées ou trouble de jouissance, causés par lui ou par des appareils lui appartenant [...].

ARTICLE 11 – GARDIENNAGE

L'occupant s'occupera du gardiennage et de la surveillance des locaux, le propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime, dans les lieux loués.

ARTICLE 12 – IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

L'occupant devra s'acquitter des impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque. Il paiera directement ses consommations d'eau, d'électricité et de chauffage ainsi que les frais de location des compteurs et supportera toutes les charges, fournitures et prestations auxquelles les locataires sont tenus.

ARTICLE 13 – ASSURANCES

L'occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances destinées à couvrir : le risque responsabilité civile, tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés, l'incendie, le vol, le dégât des eaux et les explosions.

L'occupant devra fournir chaque année au propriétaire lesdites attestations d'assurance. [...] Il devra déclarer immédiatement à son assureur et au propriétaire la survenue d'un sinistre, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

ARTICLE 14 - INCESSIBILITE

Les droits résultants de la présente convention sont incessibles. [...]

ARTICLE 15 – FONDS DE COMMERCE

L'occupant devra exploiter personnellement dans les lieux loués et de façon continue, un fonds de commerce. Il devra obtenir tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu. Il ne pourra installer stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du propriétaire et de l'administration concernée, à charge de veiller à leur solidarité et de les entretenir en bon état. Il aura le droit de disposer d'une enseigne professionnelle sur la façade et à plat. Elle devra être solide et entretenue. [...]

Les horaires d'ouverture seront déterminés d'un commun accord pour la durée de la convention. Elles peuvent être modifiées d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 16 – VISITE DES LIEUX

L'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant ou tout agent communal, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le propriétaire le souhaitera.

ARTICLE 17 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un accord écrit et exprès entre les parties. [...]

ARTICLE 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

A défaut de paiement à échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, un mois après mise en demeure de payer l'indemnité d'occupation restée sans effet ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse d'avoir à exécuter la présente clause. Une lettre recommandée avec accusé de réception vaudra commandement de sommation de payer ou d'exécuter.

ARTICLE 19 – FIN DE L'OCCUPATION

A la fin de l'occupation, pour quelque cause que ce soit, l'occupant à titre précaire sera tenu de remettre les clés du local au propriétaire et devra vider les lieux de tout matériel ou marchandise lui appartenant.

ARTICLE 20 – LITIGE

En cas de litige portant sur l'exécution de la présente convention, le Tribunal administratif de Strasbourg sera compétent.